



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 828 737  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28  
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B  
6003 ÅLESUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Olsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.07.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020            | 2019            |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                 |                 |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                 |                 |
| Annen driftsinntekt                          |      | 868 020         | 872 510         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>868 020</b>  | <b>872 510</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                 |                 |
| Lønnskostnad                                 |      | 20 539          | 20 540          |
| Annen driftskostnad                          |      | 307 309         | 634 449         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>327 848</b>  | <b>654 989</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>540 172</b>  | <b>217 521</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                 |                 |
| Annen renteinntekt                           |      | 9 264           | 11 601          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>9 264</b>    | <b>11 601</b>   |
| Annen finanskostnad                          |      | 265 953         | 327 062         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>265 953</b>  | <b>327 062</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-256 689</b> | <b>-315 461</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>283 484</b>  | <b>-97 940</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>283 484</b>  | <b>-97 940</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>283 484</b>  | <b>-97 940</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>283 484</b>  | <b>-97 940</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                 |                 |
| Utbytte                                      |      | 0               | 0               |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 283 484         | -97 940         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>283 484</b>  | <b>-97 940</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 16 500 000        | 16 500 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 16 500 000        | 16 500 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 16 500 000        | 16 500 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 16 170            | 98 254            |
| Sum fordringer                             |      | 16 170            | 98 254            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 117 959         | 855 938           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 117 959         | 855 938           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 134 129         | 954 191           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>17 634 129</b> | <b>17 454 191</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020              | 2019              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 55 000            | 55 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>55 000</b>     | <b>55 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |      | 767 753           | 484 269           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>767 753</b>    | <b>484 269</b>    |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>822 753</b>    | <b>539 269</b>    |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 10 056 000        | 10 056 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 6 704 000         | 6 704 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>16 760 000</b> | <b>16 760 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>16 760 000</b> | <b>16 760 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 35 696            | 60 990            |
| Leverandørgjeld                   |      | 4 360             | 75 850            |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 11 320            | 18 083            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>51 377</b>     | <b>154 922</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>16 811 377</b> | <b>16 914 922</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>17 634 129</b> | <b>17 454 191</b> |



## Årsmøte 2021

Borettslaget Victoria Nr. 28

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 30. mars 2021





### Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Borettslaget Victoria Nr. 28 årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 30. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/6617/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

#### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Victoria Nr. 28**

Jarl Idar Teige

Merete Austnes

Kenneth Sverre Verlo Jacobsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Merete Austnes og Kenneth Sverre Verlo Jacobsen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 18 000,-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 6617 Årsrapport til styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                               |              |
|-------------|-------------------------------|--------------|
| Leder       | Jarl Idar Teige               | Storgt. 28   |
| Styremedlem | Merete Austnes                | Ullavegen 48 |
| Styremedlem | Kenneth Sverre Verlo Jacobsen | Storgata 28  |
| Varamedlem  | Silje Johannessen Øverland    | Storgata 28  |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Victoria Nr. 28

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Borettslaget Victoria Nr. 28 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991828737, og ligger i ÅLESUND kommune med følgende adresse:

Storgata 28

Gårds- og bruksnummer:  
201 675

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Victoria Nr. 28 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 868 020,-.  
Dette er som budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 327 848,-.  
Dette er kr 216 190,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 283 484,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 082 752,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 105 000,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter økte i 2020 grunnet nytt gebyr for vann og avløp. Dette er tatt høyde for i budsjett for 2021.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 708,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Victoria Nr. 28.

### Lån

Borettslaget Victoria Nr. 28 har lån i Nordea.

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 29 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund  
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Victoria Nr. 28

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Victoria Nr. 28 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better  
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 5. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kristian Framstad  
statsautorisert revisor



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-05 15:24:43Z



Penneo DokumentID: F6XDDB-BWYHQ-MYBOK-IU7HB-MSDBT-AGOGN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28 ORG.NR. 991 828 737, KUNDENR. 6617

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

| Note                                       | Regnskap<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>799 269</b>   | <b>897 209</b>   | <b>799 269</b>   | <b>1 082 753</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | 283 484          | -97 940          | 11 462           | 372 362          |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>283 484</b>   | <b>-97 940</b>   | <b>11 462</b>    | <b>372 362</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>1 082 752</b> | <b>799 269</b>   | <b>810 731</b>   | <b>1 455 115</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               | 1 134 129        | 954 191          |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           | -51 377          | -154 922         |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>1 082 752</b> | <b>799 269</b>   |                  |                  |



**BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28**  
**ORG.NR. 991 828 737, KUNDENR. 6617**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 868 020          | 868 020          | 868 000          | 955 000          |
| Andre inntekter                    |      | 0                | 4 490            | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>868 020</b>   | <b>872 510</b>   | <b>868 000</b>   | <b>955 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | -2 538           | -2 538           | -2 538           | -2 538           |
| Styrehonorar                       | 4    | -18 001          | -18 002          | -18 000          | -18 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -5 693           | -6 675           | -6 900           | -5 900           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -51 295          | -50 295          | -51 800          | -52 400          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -7 328           | 0                | 0                | 0                |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -29 556          | -449 672         | -300 000         | -105 000         |
| Forsikringer                       |      | -37 867          | -36 485          | -32 300          | -32 300          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -118 826         | -26 131          | -60 500          | -108 000         |
| Energi/fyring                      |      | -4 846           | -5 106           | -6 500           | -6 500           |
| Andre driftskostnader              | 9    | -51 899          | -60 084          | -65 500          | -51 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-327 848</b>  | <b>-654 989</b>  | <b>-544 038</b>  | <b>-382 138</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>540 172</b>   | <b>217 521</b>   | <b>323 962</b>   | <b>572 862</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 10   | 9 264            | 11 601           | 1 500            | 1 500            |
| Finanskostnader                    | 11   | -265 953         | -327 062         | -314 000         | -202 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-256 689</b>  | <b>-315 461</b>  | <b>-312 500</b>  | <b>-200 500</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>283 484</b>   | <b>-97 940</b>   | <b>11 462</b>    | <b>372 362</b>   |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital           |      | 283 484          | 0                |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital           |      | 0                | -97 940          |                  |                  |



**BORETTSLAGET VICTORIA NR. 28**  
**ORG.NR. 991 828 737, KUNDENR. 6617**

**BALANSE**

|                              | Note | 2020              | 2019              |
|------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>             |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>         |      |                   |                   |
| Bygninger                    | 12   | 14 025 000        | 14 025 000        |
| Tomt                         | 12   | 2 475 000         | 2 475 000         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>     |      | <b>16 500 000</b> | <b>16 500 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>          |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader |      | 16 170            | 66 917            |
| Forskuddsbetalte kostnader   |      | 0                 | 31 337            |
| Driftskonto OBOS-banken      |      | 444 470           | 230 837           |
| Sparekonto OBOS-banken       |      | 611 384           | 608 454           |
| Innestående i andre banker   |      | 62 106            | 16 647            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>      |      | <b>1 134 129</b>  | <b>954 191</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>         |      | <b>17 634 129</b> | <b>17 454 191</b> |

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

|                                |  |                |                |
|--------------------------------|--|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital 11 * 5000 |  | 55 000         | 55 000         |
| Opptjent egenkapital           |  | 767 753        | 484 269        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>         |  | <b>822 753</b> | <b>539 269</b> |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

|                             |    |                   |                   |
|-----------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån     | 13 | 10 056 000        | 10 056 000        |
| Borettsinnskudd             | 14 | 6 704 000         | 6 704 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b> |    | <b>16 760 000</b> | <b>16 760 000</b> |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                                  |    |               |                |
|----------------------------------|----|---------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader |    | 10 898        | 18 083         |
| Leverandørgjeld                  |    | 4 360         | 75 850         |
| Påløpte renter                   |    | 35 696        | 60 990         |
| Annen kortsiktig gjeld           | 15 | 422           | 0              |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |    | <b>51 377</b> | <b>154 922</b> |

---

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |  | <b>17 634 129</b> | <b>17 454 191</b> |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 16 | 17 954 000 | 17 954 000 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Ålesund, 04.03.2021  
Styret i Borettslaget Victoria Nr. 28

Jarl Idar Teige /s/

Merete Austnes /s/

Kenneth S. V. Jacobsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Andel F.kostnader                    | 868 020        |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>868 020</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -2 538        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-2 538</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 18 001.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 693.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 328        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-7 328</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger     | -23 375        |
| Drift/vedlikehold VVS           | -4 507         |
| Drift/vedlikehold elektro       | -1 674         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-29 556</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -25 620         |
| Kommunale avgifter            | -93 206         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-118 826</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Vaktmestertjenester              | -45 000        |
| Kopieringsmateriell              | -660           |
| Andre kontorkostnader            | -131           |
| Porto                            | -293           |
| Bank- og kortgebyr               | -5 816         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-51 899</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 114          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 2 930        |
| Renter Nordea                                 | 4            |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 6 216        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>9 264</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Renter på lån i Nordea     | -265 649        |
| Renter på leverandørgjeld  | -304            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-265 953</b> |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2007  | 17 184 418        |
| Nedskrevet i 2014         | -684 418          |
| Ompostering av tomteverdi | -2 475 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>      | <b>14 025 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2007 for kr 2 475 000.

Gnr.201/bnr.675

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Norge ASA

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 29 år.

|                                    |             |                    |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2009                   | -10 056 000 |                    |
| Nedbetalt tidligere                | 0           |                    |
| Nedbetalt i år                     | 0           |                    |
|                                    |             | -10 056 000        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |             | <b>-10 056 000</b> |

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr | Nordea Bank Norge<br>ASA                                   | Første avdrag er<br>20/02-2038 |
|--------------|--|--------------------------------|
|              | <b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2037</b> |                                |
| 9            |  | 223 800                        |
| 6            |  | 229 650                        |
| 3            |  | 235 350                        |
| 4            |  | 264 050                        |
| 7            |  | 269 750                        |
| 1            |  | 298 500                        |
| 2            |  | 355 850                        |
| 5, 8         |  | 361 650                        |
| 10           |  | 373 050                        |
| 11           |  | 378 900                        |

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2007           | -6 704 000        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-6 704 000</b> |

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Påløpte kostnader, strøm desember | -422        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-422</b> |

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 6 704 000         |
| Pantelån        | 10 056 000        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>16 760 000</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 14 025 000        |
| Tomt          | 2 475 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>16 500 000</b> |



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer 49515. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. |



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Jar Idar Teige**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**William Dyrøy**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.